

*Modernización Permisos de Edificación*

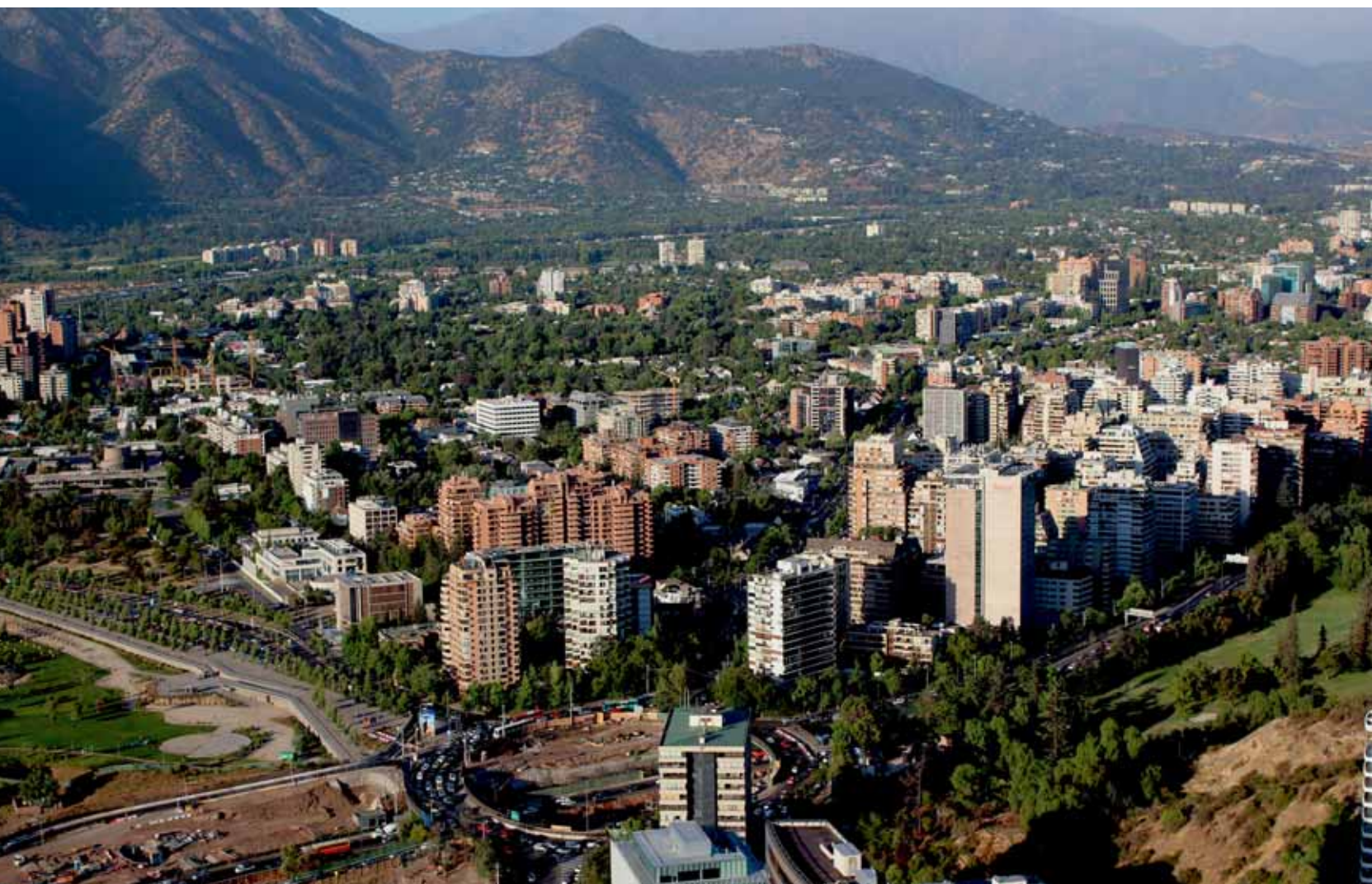
# **PROPUESTA PARA AUMENTAR LA PRODUCTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN**

EN MAYO PASADO Y FRUTO DE UN CONVENIO QUE CONGREGÓ A LA CChC CON OTROS GREMIOS VINCULADOS AL RUBRO, SE PRESENTÓ AL MINVU UNA PROPUESTA DE MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN Y TRÁMITES RELACIONADOS. EL ACTUAL SISTEMA ES LENTO Y REPRESENTA UN “CUELLO DE BOTELLA”.

---

*Por Victoria Hernández\_Fotos Vivi Peláez*

---



**Diversos y engorrosos son los trámites** y permisos que se necesitan para levantar una obra, ya sea un edificio, una vivienda, una industria. Muchos de ellos están en manos de las Direcciones de Obras Municipales (DOM), organismos que, en general, no cuentan con los recursos para resolver la demanda existente. A modo de ejemplo, obtener un permiso de edificación actualmente demora entre 3 y 6 meses, siendo un certificado esencial, ya que ninguna construcción parte sin éste. Asimismo, la recepción de la obra puede tomar entre 2 y 6 meses, documento indispensable para iniciar la venta de departamentos, por ejemplo, si se trata de un edificio.

Pablo Álvarez, gerente de Vivienda y Ur-

banismo de la CChC, comenta que como país uno de los ámbitos en que estamos más atrasados es en la tramitación de obras en construcción, y que este funcionamiento lento y engorroso implica un costo social. “Se pierde eficiencia que, al final, suma y hace que el país tenga una productividad baja y sea, por lo tanto, poco atractivo para nuevas inversiones y poco competitivo con otros países que hacen las cosas mejor”, afirma Álvarez. Agrega que la velocidad con que se aprueban los permisos por los distintos organismos, en particular los trámites a cargo de las DOM, incide en el costo final del proyecto, los que muchas veces termina pagando el comprador e impactando en las empresas, sobre todo si son pequeñas o medianas.

Por su parte, el presidente del Comité de Especialidades de la CChC y Coordinador General del “Proyecto de modernización del sistema de gestión de permisos de construcción y trámites relacionados”, Fernando Guarello, señala que “la administración y gestión de la construcción en la parte pública y el marco regulatorio están muy atrasados y obsoletos, y nos pone en desventaja competitiva enorme respecto a otros países”. Y destaca que el proyecto “es una propuesta anti burocracia, para la reactivación económica”.

La iniciativa ha sido liderada por la CChC y se enmarca en el convenio público-privado suscrito por Cámara Chilena de la Construcción, la Asociación de Ofi-

La digitalización del proceso para obtener y otorgar permisos de edificación, ayudará a concretar más proyectos inmobiliarios en un menor tiempo.





## LA INICIATIVA BUSCA QUE LOS PROCESOS SE REALICEN EN LÍNEA, A TRAVÉS DE UN PORTAL ELECTRÓNICO DONDE LOS DOCUMENTOS SEAN DIGITALIZADOS.

cinas de Arquitectos, la Asociación de Directores y Profesionales de las Direcciones de Obras Municipales y el Instituto de la Construcción.

### UNA PROPUESTA MODERNIZADORA

El objetivo del proyecto es promover el desarrollo urbano y la disminución de brechas de las comunas, a través del aumento de la productividad del sector de la construcción, mediante la modernización del sistema de gestión de permisos municipales.

La propuesta incluye un diagnóstico y descripción de la forma de gestión de permisos, y establece que el sistema actual no funciona bien, empobrece al país y crea brechas de desigualdad social, induciendo al subdesarrollo. Además, señala que se requiere de manera urgente su reemplazo por un sistema de permisos moderno y acorde con las nuevas tecnologías, que permita organizar y potenciar de manera inteligente y sostenible el desarrollo territorial.

Se trata de una iniciativa tecnológica, que busca terminar con la gestión presencial, la ventanilla única y duplicidad de trámites del actual sistema. La idea es que

los procesos se realicen en línea, donde los documentos y planos sean digitalizados y sigan un curso automatizado. El proceso se debiera llevar a cabo mediante el desarrollo de un portal electrónico, que administre de manera lógica e inteligente la información y las revisiones de los permisos, a través de un sistema remoto y digital.

Los trámites y gestiones asociados se realizarán utilizando un formato de permisos único nacional, el que contiene en línea toda la información necesaria para permisos de cualquier índole y sus respectivas recepciones. El formato es de alcance nacional, por lo que permite gestionar aprobaciones en las 365 comunas del país con el mismo nivel de certeza e integridad, sin errores y sin enmiendas.

### UN PROYECTO PRIORITARIO

Esta propuesta técnica fue presentada, en mayo pasado, a la Ministra de Vivienda y Urbanismo, Paulina Saball, la que aplaudió la iniciativa y el grado de acuerdo alcanzado. Se han sostenido posteriormente reuniones de trabajo con el MINVU representado por Pablo Contrucci, jefe de la División de Desarrollo Urbano del MINVU,

### LA GESTIÓN DE LAS DOM

Junto con la propuesta modernizadora, el proyecto incluye un diagnóstico con cuatro puntos acerca de la actual gestión de las DOM.

1. Las Direcciones de Obras Municipales son desiguales a nivel de competencias y recursos.
2. Existe descoordinación entre la regulación municipal y la regulación nacional.
3. Hay un importante desconocimiento del desarrollo territorial y normativo a nivel público y profesional privado.
4. En muchos casos, hay poca concordancia en los datos territoriales provenientes de las distintas entidades públicas.

Respecto de este último aspecto, Fernando Guallo explica que la información territorial es relativa y de mala calidad, porque “no hay una base de datos maestra, integrada, válida y actualizada para decidir, por ejemplo, los requerimientos de desarrollo”. La información territorial implica tener catastros de cómo están las calles y viviendas, registros de servicios públicos, la postación, los terrenos, la información del Conservador de Bienes Raíces y las alturas, entre otros datos.

Fernando Guarello



Pablo Álvarez



Pablo Contrucci



quién señala que en el gobierno coinciden con el diagnóstico, el análisis y la manera de enfrentar el tema.

Asimismo, Contrucci califica como una muy buena iniciativa la gestión realizada por la CChC al convocar a un conjunto de actores. En cuanto al contenido, afirma que “es una propuesta absolutamente pertinente. El mecanismo de obtención de permisos de edificación es un sistema engorroso, que tiene muchos elementos obsoletos, que no está al día con las tecnologías ni con las velocidades que se requieren para la industria de la construcción”.

Varios son los beneficios que subraya el jefe de la División de Desarrollo Urbano del MINVU en relación al proyecto. Para los desarrolladores y arquitectos, va a significar mayor certeza y claridad sobre los procedimientos; para las municipalidades, una menor carga administrativa y para la sociedad en su conjunto, implicará transparencia, dado que los permisos van a estar homologados.

Guarello, en tanto, destaca la trazabilidad del sistema. “Permite ver en línea cuántos permisos están vigentes, cuáles caducados o aprobados, conocer las tipologías (vivienda, industria, colegio), y en

qué lugar están con su georreferenciación automatizada. Es un proyecto cien por ciento tecnológico, muy ambicioso, caro y complejo”.

Para el coordinador general del proyecto, todos ganan con el proyecto: las municipalidades, los privados, las constructoras, los arquitectos, los propietarios, los compradores, el sistema de suministro y los fabricantes. “Todo va a ir más rápido”, puntualiza y añade que “va a aumentar el PIB, porque esto va a beneficiar a los que desarrollan proyectos en Punta Arenas, por ejemplo, sin conocerlo”.

En suma, la propuesta de modernización representará muchos beneficios. Habrá documentación electrónica para todos los trámites, mejoras en los tiempos de aprobación de permisos y recepciones, permitirá la trazabilidad y seguimiento en línea de la gestión en todos sus pasos, disminuirá la actual sobredemanda de revisiones para las Direcciones de Obras, facilitará una correcta transferencia online de datos entre los distintos estamentos del Estado (SII, INE, MINVU) y posibilitará a las entidades válidas un acceso instantáneo a una base de datos nacional maestra y lógica.

## EQUIPO PARTICIPANTE EN EL PROYECTO DE MODERNIZACIÓN

### Cámara Chilena de la Construcción

- \*Fernando Guarello, presidente del Comité Especialidades y coordinador general.
- \*Loreto Manzano, coordinadora de Suministros.
- \*Pablo Álvarez, gerente de Vivienda y Urbanismo.
- \*Carmen Paz Cruz, coordinadora Comité Inmobiliario.
- \*Javier Hurtado, gerente de Estudios.

### Asociación de Oficinas de Arquitectos

- \*Osvaldo Fuenzalida, presidente.
- \*Yves Besancon, past-president.
- \*Juan Sabbagh, director.

### Instituto de la Construcción

- \*Carlos Alberto Urzúa, director IC.
- \*José Pedro Campos, director Ejecutivo IC.

### Asociación de Directores y Profesionales de las Direcciones de Obras Municipales

- \*Agustín Pérez, presidente.
- \*Constanza Dyvinetz, vicepresidente.
- \*Felipe Rodríguez, director.
- \*Yuri Rodríguez, director.